

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUIN 2014

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
VALLÉE DE L'HERAULT

COMMUNE DE ST-
ANDRE-DE-SANGONIS

Révision approuvée par DCM le 06.07.2006

1^{ère} modification approuvée par DCM le 31.07.2009

1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 19.10.2010

2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 10.02.2012

2^{ème} modification approuvée par DCM le 10.02.2012

3^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 03.07.2013

3^{ème} Modification

approuvée par D.C.M. du : 28 avril 2015



SOMMAIRE

I - INTRODUCTION.....	3
II - OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
III - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	4
• Sur le document d'urbanisme.....	4
• Sur l'état initial du site et de l'environnement.....	10
IV - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	11

INTRODUCTION

La commune de St-André-de-Sangonis, d'une superficie d'environ 1960 ha pour 5469 habitants en 2011 (source INSEE), appartient à la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault et à l'aire urbaine de Montpellier.

Elle est située à moins d'une quarantaine de kilomètres à l'Ouest de la capitale régionale, par la R.N. 109/A750, et de la façade maritime.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé en 2006 et a subi à ce jour deux modifications et trois révisions simplifiées (convoyeur aérien, quartier du Peyrou, extension de la ZAC Nord). Une modification simplifiée a également été réalisée pour ajuster les règles d'implantation des constructions sur un secteur à l'entrée du village.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à une troisième modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 5 janvier 2012, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des P.L.U.

Il s'agit donc d'adapter le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juillet 2006 et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

Il convient dans le cadre de ce rapport de présenter l'objet de la modification et ses conséquences sur l'environnement et le document d'urbanisme.

II - OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du PLU concerne 2 points :

- 1 . La suppression de deux emplacements réservés : n°35 et n°36
- 2 . Des adaptations réglementaires, notamment une mise à jour au regard de la loi ALUR, pour une meilleure gestion au quotidien des autorisations en matière d'urbanisme.

III - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

• Sur le document d'urbanisme

La modification concerne les pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation (pièce I)**: le présent rapport sera annexé au rapport de présentation du P.L.U.

- **Le règlement (pièce II1)** : les modifications réglementaires sont les suivantes :

• **La notion de SHON (Surface habitable hors oeuvre nette) a été remplacée par la notion de surface de plancher dans tous les articles concernés.** En effet, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle II », la « surface de plancher » se substitue aujourd'hui à la fois à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011).

• **L'article 14 fixant un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) a été supprimé dans l'ensemble du règlement conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR).**

• ZONE Ua :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
Article Ua 12 - Stationnement [...] Il est exigé : - Pour les constructions à usage d'habitation : . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m ² de surface de plancher hors oeuvre nette. . au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m ² de surface de plancher hors oeuvre nette.	ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations [...] Il est exigé : - Pour les constructions à usage d'habitation : . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m ² de surface de plancher. . au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² et plus de surface de plancher.

Objectif / justification : Le stationnement pour un logement de 60m² n'était pas réglementé.

• **ZONE Ub et Ubw :**

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>CARACTERE DE LA ZONE[...]</p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel réalisé isolément ou dans le cadre d'un lotissement, d'équipements publics, services, artisanat.</p> <p>Cette zone est située en prolongement du centre ancien.</p> <p>Elle comprend trois secteurs Ub et Ubw différenciés par le COS, et Uba différencié par les règles d'implantation des constructions.</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE[...]</p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel réalisé isolément ou dans le cadre d'un lotissement, d'équipements publics, services, artisanat.</p> <p>Cette zone est située en prolongement du centre ancien.</p> <p>Elle comprend trois secteurs Ub, Ubw et Uba différenciés par les règles d'implantation des constructions.</p>

Objectif / justification : Le C.O.S. étant supprimé, il convient également de supprimer cette différenciation.

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération - lorsque sur une bande de 10 m de longueur maximum et de 4m de largeur prise sur la limite séparative, la construction ne dépasse pas 4m de hauteur. En dehors de cette bande la règle de retrait ci-dessus s'applique (retrait de 3 m minimum et $L = H/2$) - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique <p>[...]</p>	<p>Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération - lorsque sur une bande de 10 m de longueur maximum et de 4m de largeur maximum prise sur la limite séparative, la construction ne dépasse pas 4m de hauteur. En dehors de cette bande la règle de retrait ci-dessus s'applique (retrait de 3 m minimum et $L = H/2$) - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique <p>[...]</p>

Objectif / justification : Préciser la hauteur prise en compte pour l'application de la règle $L = H/2$ afin d'éviter toute ambiguïté.

La largeur de la bande concernée est un maximum.

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>Article Ub 11 - Aspect extérieur</p> <p>[...]</p> <p>Les clôtures n'excèdent pas 1,80 m de hauteur.</p> <p>Elles seront réalisées avec un mur de 1.80 m de haut associé d'une grille et accompagné d'une haie, ou un mur bahut de 0.80 m survouté.</p> <p>[...]</p>	<p>Article Ub 11 - Aspect extérieur</p> <p>[...]</p> <p>Les clôtures n'excèdent pas 1,80 m de hauteur.</p> <p>Elles seront réalisées avec un mur de 0.80 m de haut associé d'une grille et accompagné d'une haie, ou un mur bahut de 1.80 m.</p> <p>[...]</p>

Objectif / justification : Corriger une inversion et supprimer la notion de « survouté ».

• **ZONE Uc :**

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>L'implantation des constructions se fera soit en retrait des limites séparatives à une distance d'au moins trois mètres (1), soit par jumelage (2)</p> <p>1-En retrait : distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives ne sera inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : $L = H/2$.</p> <p>Des saillies par rapport aux marges de recul ainsi fixées pourront être autorisées dans une limite de 80 à 90 cm pour des petits ouvrages tels que niches, auvents d'entrée...</p> <p>2-Construction en limite séparative : le ou les murs occupant la limite séparative sera :</p> <p>-soit, après accord des propriétaires voisins, construit à cheval sur cette limite ou construit à l'intérieur de la parcelle avec joint, et selon un mode technique garantissant une bonne isolation phonique et respectant les règles de sécurité incendie concernant les établissements classés (murs coupe-feu). Ce type de mur ne comportera pas de conduit de fumées incorporé.</p>	<p>Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).</i></p> <p><i>Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.</i></p>

Objectif / justification : Cet article prévoit deux hypothèses d'implantation des nouvelles constructions. Il est maladroitement fait référence à la notion de jumelage qui implique l'adossement de la construction projetée à une construction d'un gabarit similaire, alors que la seconde hypothèse est relative au construction en limite séparative. Ce second point s'avère incomplet puisque seule une branche de l'alternative est exposée (soit..., soit...). Dès lors, compte tenu de l'incomplétude de cette disposition et de son caractère peu compréhensible, on pourrait considérer cet article comme étant illégal (art. L121-8 du Code de l'urbanisme).

Par conséquent, il a été décidé de reprendre la règle existante au P.O.S. précédent.

• **ZONE AUz :**

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>Article AUz 2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>§ I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les opérations de toute nature devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble d'aménagement sous forme de Z.A.C. - l'extension mesurée des bâtiments existants - les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. <p>[...]</p>	<p>Article AUz 2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>§ I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les opérations de toute nature devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble d'aménagement sous forme de Z.A.C. et prévoir au moins 30% de logements à caractère social. - Pour le secteur AUZ1, la ZAC Nord, la Surface de plancher maximale est fixée à 38 000 m². - Pour le secteur AUZ2, la ZAC Secteur La Carrierrasse, quartier du Puech, la Surface de plancher maximale est fixée à 25000 m². - l'extension mesurée des bâtiments existants - les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. <p>[...]</p>

Objectif / justification :

Fixer un taux de logements à caractère social en adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)

L'article 14 concernant le C.O.S. et précisant la surface de plancher maximale des ZAC étant supprimé, il convient de reporter ces surfaces dans l'article 2.

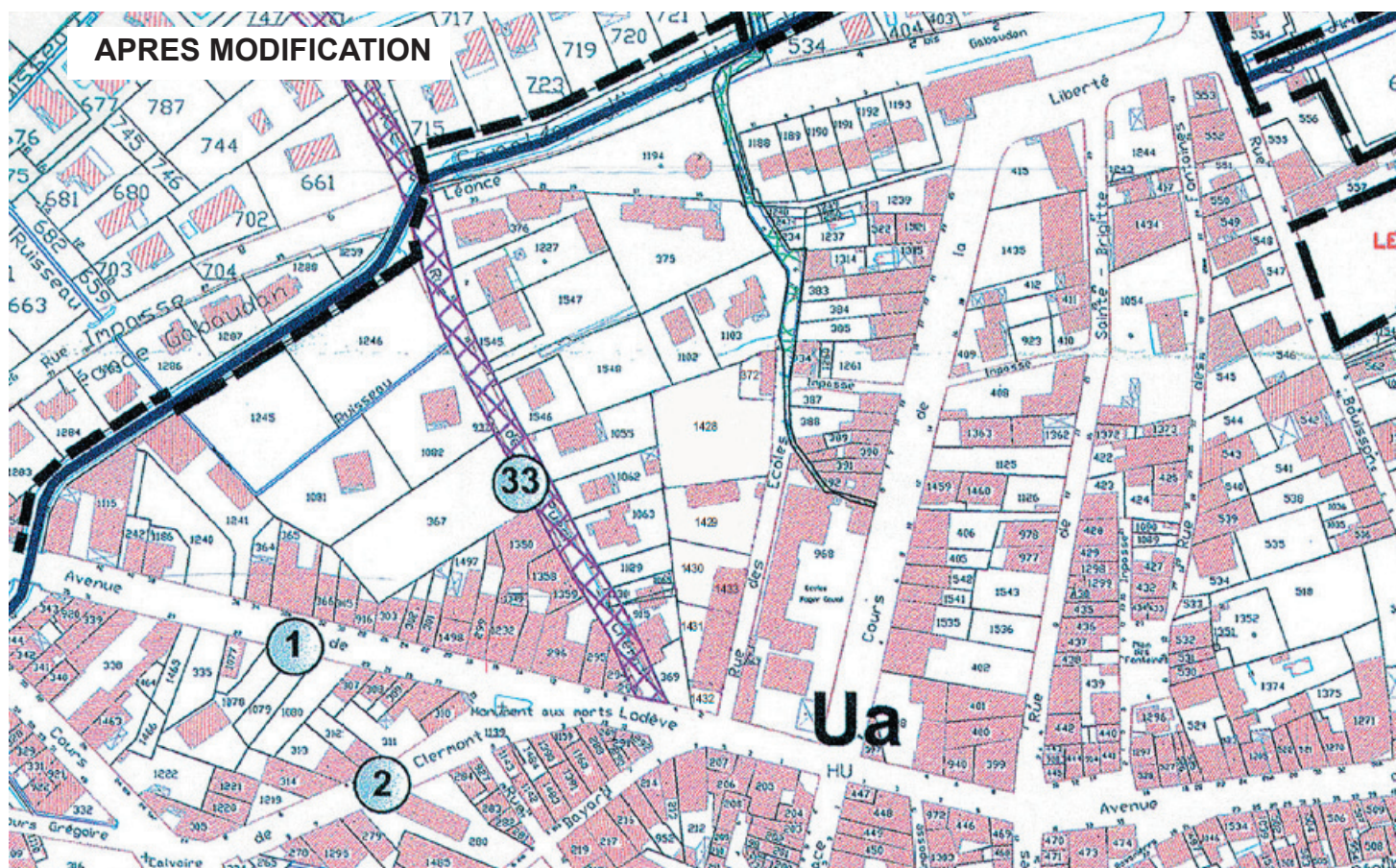
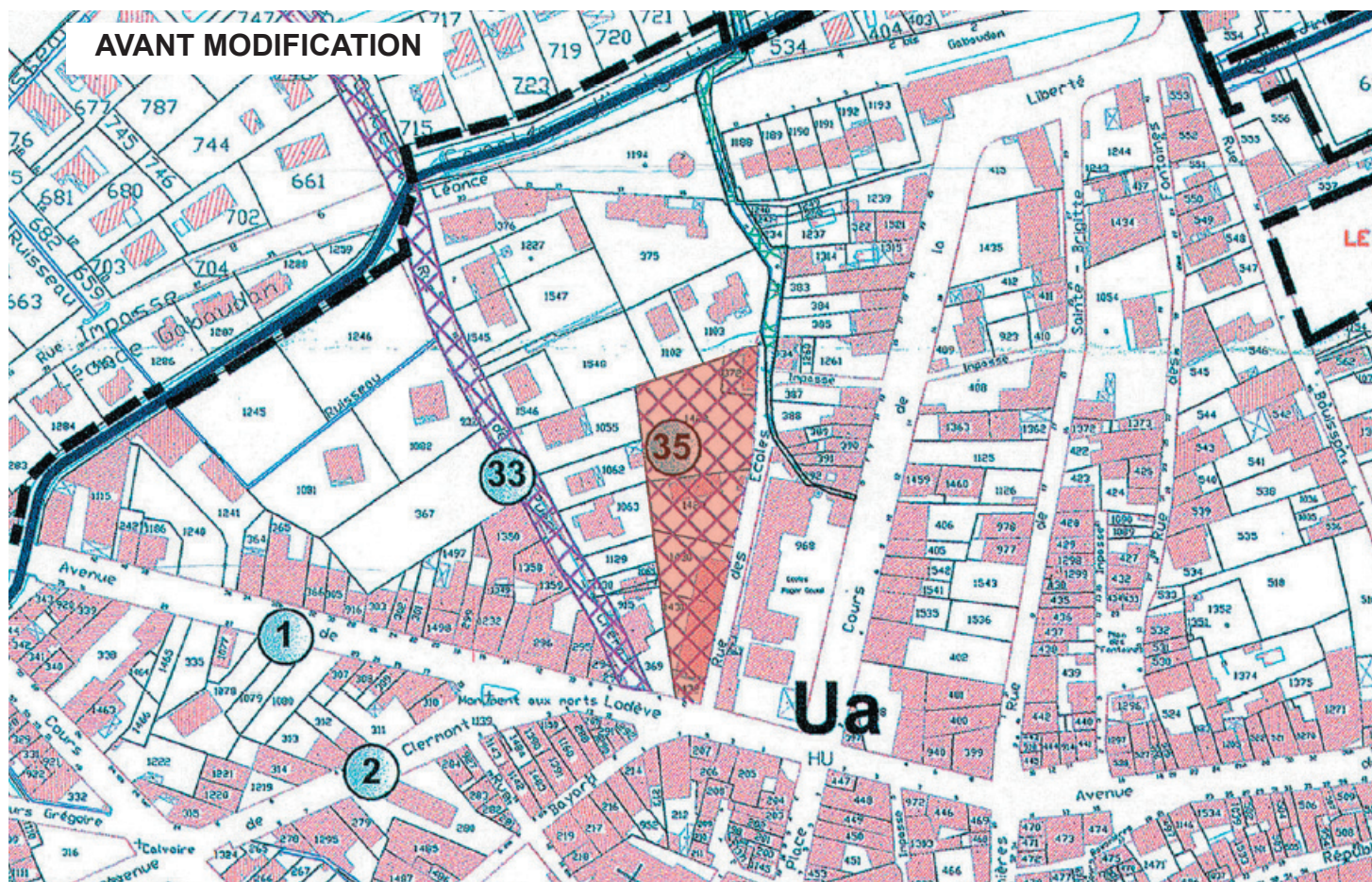
• **ZONE A:**

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>Ne sont admises sous condition que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>[...]</p>	<p>Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>Ne sont admises sous condition que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>[...]</p> <p>. les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux conditions que leurs implantations dans la zone soient justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement du service, de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler.</p>

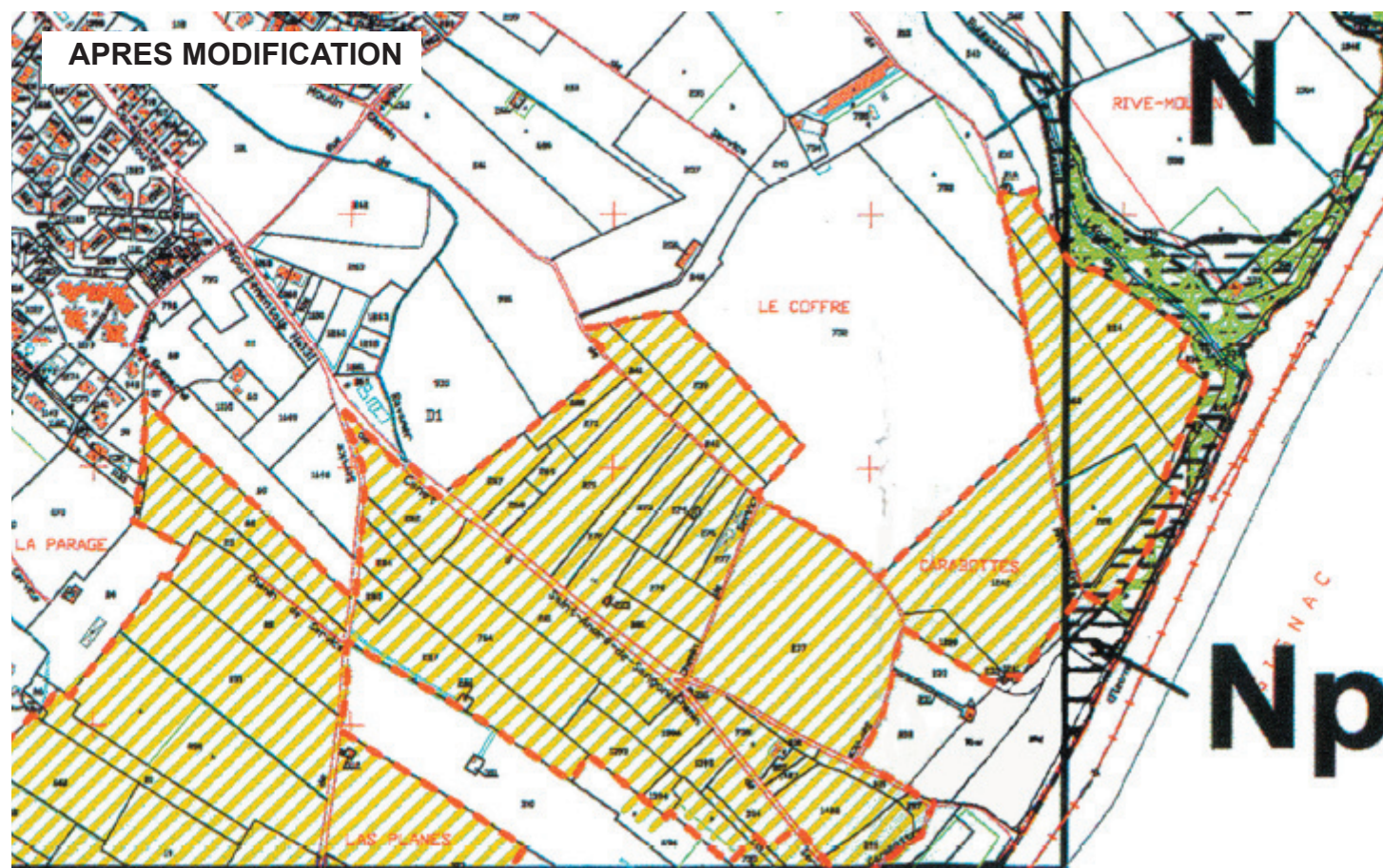
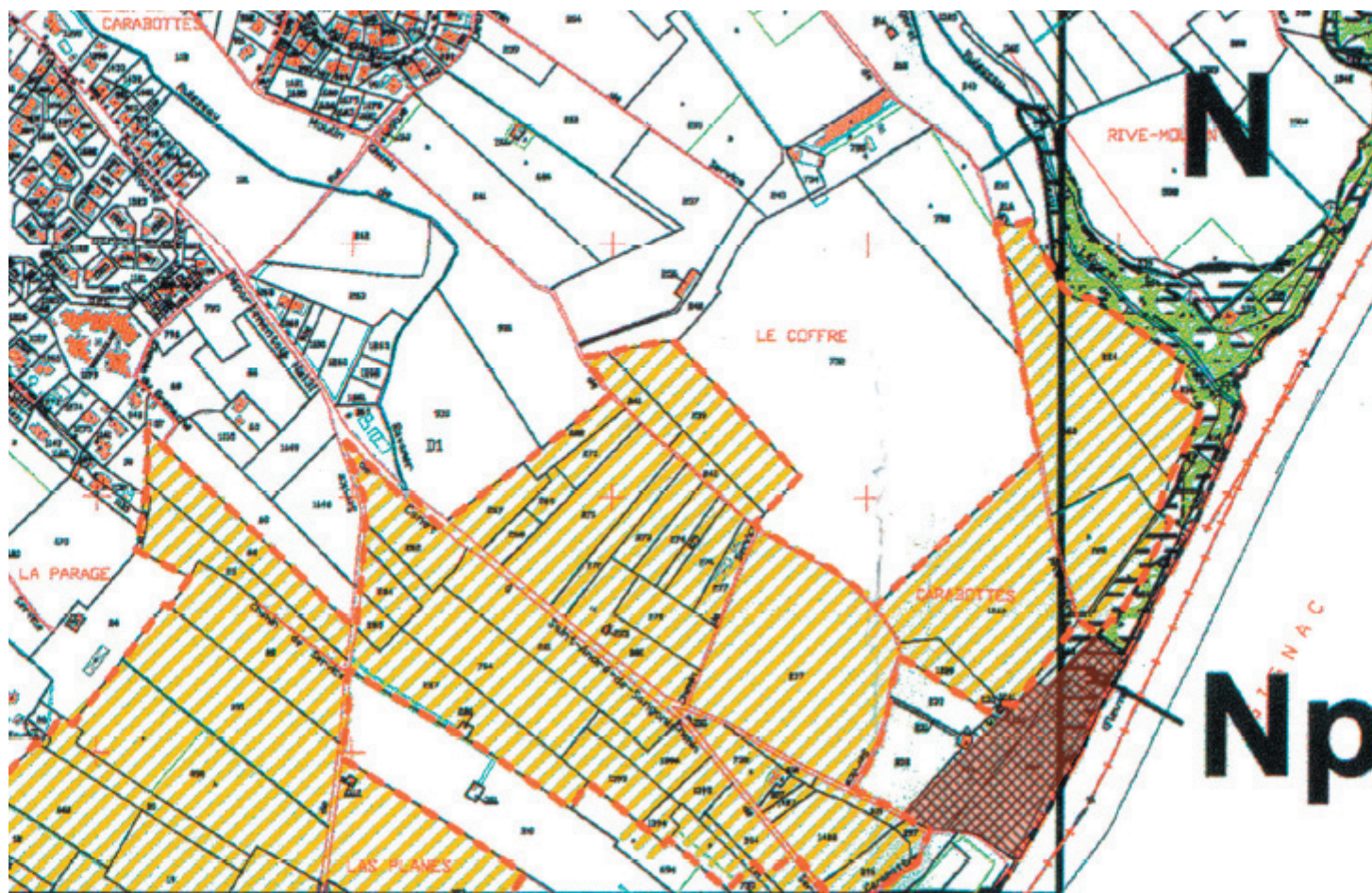
Objectif / justification : *Permettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées aux réseaux (électricité, électronique....).*

- **Les plans graphiques (pièce II3a et II3b) :** les plans graphiques sont modifiés (Cf. page suivante) avec la suppression des emplacements réservés n°35 et n°36.

Suppression de l'emplacement réservé n°35



Suppression de l'emplacement réservé n°36



- La liste des emplacements réservés (pièce III1) :

La modification concerne la suppression des emplacements réservés n°35 et n°36 :

- Pour l'emplacement réservé n°35 pour équipements publics, ces derniers ont été réalisés ailleurs. Il n'y a donc plus de raison de maintenir cet emplacement réservé.
- Pour l'emplacement réservé n°36 pour espace vert et de loisirs public et aménagement de berges au lieu-dit «Carabottes», ces terrains sont situés en zone inondable et une grande partie a été emportée par le fleuve. La municipalité n'a plus aujourd'hui pour objectif cet aménagement. Il n'y a donc pas de raison de «bloquer» plus longtemps le propriétaire foncier avec cette réserve.

• **Sur l'état initial du site et de l'environnement**

La présente modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement. Il ne s'agit que d'adaptations réglementaires mineures. Il n'y a pas d'ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation.

*Au vu des articles L.121-10, R.121-14 et R.121-16 du Code de l'urbanisme, des articles L.122-5, R.122-8 et de la nature de la modification projetée, **le recours à une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.***

En effet, le projet ne concerne aucune des situations listées ci-après et pour lesquels le Code prescrit une évaluation environnementale de plein droit :

- *Pas de zone Natura 2000 concernée par les modifications*
- *Pas d'atteinte à l'économie générale du document.*
- *Pas d'incidence notable sur l'environnement.*
- *Pas de changement dans les orientations du PADD.*

Toutefois, il est nécessaire de rappeler que l'autorité de l'Etat en charge de l'environnement conserve la faculté de soumettre tout projet ne relevant pas des cas cités à une évaluation environnementale au cas par cas en application des dispositions de l'article R.121-14-1 c/ du Code de l'urbanisme si la révision projetée est de nature à avoir une incidence notable sur l'environnement au sens des critères précités de l'annexe II de la directive 2001/42/CE.

IV - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'ordonnance du 5 janvier 2012 procède à une redéfinition de l'architecture générale des régimes d'évolution des P.L.U., qui peut désormais se présenter ainsi :

- Les changements substantiels, qui affectent des éléments essentiels du document, imposent de recourir à la révision ;
- Les autres évolutions, moins conséquentes, relèvent quant à elles du régime de la modification ;
- Les transformations qui sont rendues nécessaires par un acte ou une norme extérieure au document, telles que la déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet, sont réglées par la procédure de mise en compatibilité.

Les présentes adaptations du document d'urbanisme rentrent dans le champ de la procédure de modification « normale » définie à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR, qui précise qu'elle doit être mise en oeuvre dès lors qu'elle a pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ».

Avec la suppression du C.O.S., la présente modification permet une majoration de plus de 20% des possibilités de constructions dans certaines zones. Les autres modifications sont mineures.

L'ensemble des modifications ne remet pas en cause le projet de P.L.U.. approuvé en 2006.